



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I – CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

FERNANDO DAVI DINIZ DE OLIVEIRA GÓIS

**POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO NOCIVO
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**CAMPINA GRANDE/PB
2017**

FERNANDO DAVI DINIZ DE OLIVEIRA GÓIS

**POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO NOCIVO
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Graduação em Ciências Jurídicas da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento

**CAMPINA GRANDE/PB
2017**

É expressamente proibida a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano da dissertação.

G616p Góis, Fernando Davi Diniz de Oliveira
Possibilidade de expulsão do condômino nocivo do
condomínio edilício [manuscrito] / Fernando Davi Diniz De
Oliveira Góis. - 2017.
30 p.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) -
Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas,
2017.

"Orientação: Prof. Dr.Fábio Severiano do Nascimento,
Departamento de Direito Público".

1. Condômino antissocial. 2. Sanções na convenção. 3.
Direito de Propriedade. I. Título.

21. ed. CDD 327.81

FERNANDO DAVI DINIZ DE OLIVEIRA GÓIS

**POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO NOCIVO
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Artigo apresentado ao Programa de Graduação
em Ciências Jurídicas da Universidade
Estadual da Paraíba, como requisito parcial à
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Aprovada em: 05/05/2017.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Raissa de Lima e Melo
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dr. Hugo César Araújo de Gusmão
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Á minha irmã Gláucia Helena Diniz Ferreira(*in
memoriam*), exemplo de bondade e humildade que
jamais será esquecida, DEDICO.

AGRADECIMENTOS

A Deus, que por sua infinita bondade e misericórdia, nos permitiu chegar até aqui.

Ao professor Fábio Severiano do Nascimento pela orientação e pela dedicação na confecção desse trabalho.

A minha mãe Alba Lúcia Diniz de Oliveira, pelo incansável apoio em todas as etapas da minha vida.

Ao meu pai Paulo Edson de Souza Góis, pelo exemplo de vida.

Aos meus familiares, pelo carinho e apoio incondicional prestados.

A minha namorada Sara Gabriele Diniz Nóbrega, por fazer todos os meus dias mais felizes, dentro e fora do curso.

Aos professores do Curso de Graduação da UEPB indistintamente, que contribuíram ao longo desse curso, por meio das disciplinas e debates, para o desenvolvimento deste trabalho.

A todos os funcionários da UEPB, pela presteza e atendimento quando nos foi necessário.

Aos colegas de classe pelos momentos de amizade e apoio.

“Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade, onde não houver utilidade possível não pode existir propriedade. (Jean-Jacques Rousseau)”

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	07
2	DO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	09
2.1	Noções introdutórias.....	09
2.2	Evolução Constitucional.....	10
3	DO CONDOMÍNIO.....	14
3.1	Noções Gerais.....	14
3.2	Condomínio Edifício.....	15
3.2.1	Dos direitos e deveres dos condôminos.....	17
3.2.2	Do condômino nocivo ou antissocial.....	18
3.2.2.1	Da expulsão do condômino nocivo.....	20
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	25
	REFERÊNCIAS.....	28

POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO NOCIVO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Fernando Davi Diniz de Oliveira Góis

RESUMO

O crescimento demográfico experimentado pelos centros urbanos levou à criação de novas formas de aproveitamento do solo. Se antes observávamos a expansão horizontal das aglomerações urbanas através da favelização (criação de áreas pobres distantes do centro), hoje o crescimento vertical é uma realidade inafastável. Pessoas estão sendo obrigadas a conviver cada vez mais perto umas das outras, gerando conflitos, se fazendo necessária a criação de normas de convivência. Desse modo, considerando que a convivência em comunidade implica em concessões e renúncias recíprocas, isto é, a tolerância a certos incômodos causados por vizinhos, o que fazer com o condômino reiteradamente antissocial, totalmente inadaptado ao convívio em copropriedade? O presente estudo busca investigar se o condômino que reiteradamente descumpra as normas de convívio pode, de alguma forma, ser excluído do convívio com os demais condôminos, diante da proteção constitucional à propriedade.

Palavras-Chave: Condômino antissocial; Sanções na convenção; Direito de Propriedade.

1 INTRODUÇÃO

Com o crescente aumento populacional, tem-se evidenciado que as relações humanas ficaram cada vez mais complexas. Todos os ramos da ciência sofreram alterações significativas, de modo a acompanhar esse incremento populacional positivo, afinal, mais pessoas significam invariavelmente mais problemas. Desse modo, observa-se o aumento alarmante no consumo dos recursos naturais, necessitando de uma resposta satisfatória das Ciências da Natureza.

Assim, com a crescente demanda por alimentos, busca-se formas de aumentar a produção de comida; com a escassez de água doce, milhões são investidos em formas de se reaproveitar a água; com o surgimento de novas doenças e novas epidemias, novas drogas são produzidas em larga escala, tudo com o objetivo de suprir a demanda mundial em ascensão.

Não foi diferente com o Direito. Como a ciência de resolução de conflitos entre seres humanos por excelência, o aumento populacional ocasionou um verdadeiro “inflacionamento” do judiciário, com a extensa propositura de novas demandas. Afinal, é a própria convivência humana a fonte primordial de contendas.

Dá máxima física de que dois corpos não podem ocupar o mesmo lugar no espaço ao mesmo tempo, é possível chegar a uma conclusão lógica: mais pessoas significam menos espaço; menos espaço é igual a mais pessoas morando próximas umas das outras, mais pessoas morando próximas umas das outras significam mais conflitos. Esses conflitos são causados por pessoas totalmente inadaptadas ao convívio condominial, sendo que muitas vezes as sanções previstas na lei e na convenção não são suficientes para corrigir o condômino antissocial.

Assim, indaga-se: dentro do ordenamento jurídico pátrio, é possível de alguma forma excluir o condômino que, reiteradamente, desrespeita as normas do condomínio do convívio com os outros condôminos?

Com efeito, através do estudo intitulado “O condomínio edilício na legalidade constitucional”, buscou-se identificar no condomínio, enquanto direito real marcado pela autonomia privada, quais os critérios legais e judiciais de legitimação das cláusulas da convenção. Em tal estudo, restou asseverado que a convenção condominial, instrumento marcado pela autonomia, possui força vinculante em relação aos condôminos, desde que em sintonia com as regras, princípios e valores do ordenamento.

Verificou-se também que a lei conferiu autonomia ao condomínio quando do enquadramento das condutas tidas como infração à convenção condominial, desde que previstas em lei e assegurado em todo caso o direito de defesa.

No entanto, resta-nos aprofundar sobre a amplitude dessa autonomia conferida à convenção. Numa perspectiva civil-constitucional, estaria a mesma autorizada estabelecer a penalidade de exclusão para o condômino de comportamento reiteradamente antissocial?

Por se tratar da mais grave sanção que pode ser aplicada ao condômino e diante dos posicionamentos conflitantes a respeito do tema, bem como sua ausência de previsão expressa em lei, se faz necessário conceder maior segurança jurídica aos adquirentes de unidades autônomas em condomínios, tendo em vista que o direito à moradia constitui um reflexo da dignidade humana, que poderá ser suprimido, caso se admita a aplicação dessa sanção.

Este estudo se propõe a analisar a possibilidade de exclusão do condômino reiteradamente nocivo do condomínio, buscando identificar quais condutas são classificadas como nocivas, se o afastamento do condômino se dará em caráter temporário ou definitivo, os limites do condomínio ao aplicar tal sanção, quais direitos da propriedade o condômino infrator manterá ao ser afastado, levando em consideração a proteção constitucional à propriedade, analisando na jurisprudência e na doutrina pátria as soluções dadas aos casos concretos.

2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

2.1 Noções introdutórias

O ser humano possui o instinto de aquisição, uma necessidade social de se sentir dono de algo, e de ser reconhecido pelos seus iguais como proprietário de alguma coisa tangível. A própria sociedade se desenvolveu sob essa perspectiva; a perspectiva do ganho, de que ser dono de várias coisas indicava algum diferencial em relação aos que tinham menos.

Com o abandono do nomadismo, o homem estabeleceu um vínculo com o solo; o solo passou a ser de onde ele tirava seu sustento; seu alimento; onde construiu sua moradia; onde criava seus animais; onde enterrava seus mortos e onde possuía seus filhos.

Santos e Nascimento (2009, p. 2) afirmam que até o surgimento da agricultura, o homem caçador e coletor, de organização primitiva, não apresentava interesse em adquirir bens uma vez que tudo que era necessário à sua subsistência era adquirido de forma natural.

Prosseguindo, vários autores identificam no Direito Romano os contornos iniciais do direito de propriedade tal qual conhecemos hoje. Braga (2009, p. 9) chega a afirmar que a propriedade no direito romano era um direito absoluto, perpétuo, oponível erga omnes e exclusivo de seu titular, que poderia dela dispor com plenitude.

No mesmo sentido, em interessante tese de doutorado sobre o tema condomínio edilício, Elias Filho (2012, p. 17) aduz que no Direito Romano que se encontra a raiz histórica do nosso instituto de propriedade, que foi individual desde os primeiros momentos. Nesse sentido, ao analisarmos a Lei das Doze Tábuas, é possível identificar que a Tábua Sexta era especialmente dedicada a tratar do direito de propriedade e da posse. Dentre seus mandamentos, identifica-se trechos relativos à transmissão da propriedade¹, à usucapião² e ao fâmulo da posse³.

2.2 Evolução constitucional

O conceito de direito de propriedade não mais deve ser analisado sob os enfoques civil e o constitucional isoladamente; com o surgimento da noção da eficácia horizontal das normas

¹ A coisa vendida, embora entregue, só será adquirida pelo comprador depois de pago o preço.

² As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano.

³ Se uma coisa for litigiosa, que o pretor a entregue provisoriamente àquele que detiver a posse; mas se tratar da liberdade de um homem que está em escravidão, que o pretor lhe conceda a liberdade provisória.

constitucionais, todo ramo do direito deve ser interpretado a partir da Constituição Federal. Dentre os diversos conceitos encontrados na melhor doutrina civilista temos que “a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha” (PEREIRA 2004, p. 89).

Isso é exatamente o que dispõe o artigo 1.228 do Código Civil, afirmando que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha; e no seu o parágrafo primeiro aduz que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Essa é exatamente a perspectiva do direito de propriedade abordada nesse estudo. Conforme será demonstrado adiante, o legislador constitucional, ao introduzir o conceito de função social da propriedade, autoriza uma gama de restrições ao direito de propriedade. Tal doutrina visa evitar o abuso ou excesso de direito na condução da propriedade privada. Contudo, cumpre esclarecer primeiro de que forma se dá a proteção da propriedade em nível constitucional.

O surgimento da proteção ao direito de propriedade em nível constitucional confunde-se com o surgimento da própria noção de Constituição. Não se trata mais de uma mera proteção legal, isto é, proteger a propriedade contra atos dos que não possuem poder político, mas proteger a propriedade do próprio poder político.

Como é sabido, o movimento constitucionalista tem seu gênesis ideológico como uma resposta em nível social, jurídico e religioso ao poder arbitrário dos antigos monarcas, detentores do poder político. Analisando o surgimento do constitucionalismo, pode-se defini-lo como

teoria (ou ideologia) que ergue o princípio do governo limitado indispensável à garantia dos direitos em dimensão estruturante da organização político-social de uma comunidade. Neste sentido, o constitucionalismo moderno representará uma técnica específica de limitação do poder com fins garantísticos. O conceito de constitucionalismo transporta, assim, um claro juízo de valor. É, no fundo, uma teoria normativa da política, tal como a teoria da democracia ou a teoria do liberalismo. (CANOTILHO, 2007 apud LENZA, 2013 p. 47).

Nesse aspecto, tomemos como exemplo a Magna Carta de 1215, que em sessenta e três artigos concedeu uma série de limitações ao poder monarca do João da Inglaterra (Sem-Terra), como forma de salvar a monarquia das crescentes insatisfações populares para com

aquele soberano. Mais especificamente em seus artigos, trinta e nove⁴, cinquenta e dois⁵, cinquenta e seis⁶ e cinquenta e sete⁷, é possível observar uma tutela ao direito de propriedade que transcende a mera proteção legal; agora não é permitido nem ao Estado intervir na propriedade sem uma razão constitucionalmente pré-estabelecida.

Posteriormente, cumpre destacar a Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, que estabeleceu o direito de propriedade como natural e imprescritível⁸; e ainda inviolável e sagrado⁹. Aqui há uma nítida mudança na eficácia geográfica da proteção ao direito de propriedade. Conforme dito alhures, a Magna Carta foi uma tentativa de salvar o impopular reinado de João da Inglaterra (1199-1216); assim, pode se dizer que tais direitos possuem eficácia regional, melhor dizendo, destinado aos súditos daquele rei inglês; a Declaração de 1789 representa justamente a queda da monarquia, a ruptura total com o modelo absolutista que o documento anterior tentava salvar. Como se percebe, o documento francês possui um caráter muito mais global, é destinado a todos os homens indistintamente.

No Brasil, cumpre analisar a proteção constitucional conferida ao direito de propriedade, em todas as constituições que aqui vigoraram. O direito de propriedade está assegurado no artigo 5º, XXII da Carta Política de 1988, o qual informa que “é garantido o

⁴ Se alguém recebe de nós terras como um feudo, ou por socage ou por burgage, e recebe terras de um outro por serviço de cavaleiro, não caberá a nós a custódia do seu herdeiro, nem da terra que é do feudo de outrem, por motivo daquela concessão de feudo, socage ou burgage; tão pouco caberá a nós a custódia daquele feudo, socage ou burgage, a menos que o feudo esteja condicionado ao serviço de cavaleiro. Nem nos caberá a custódia do herdeiro ou da terra que ele conservar por serviço de cavaleiro devido a outrem, por motivo de qualquer pequena serjeanty que tenha de nós por nos fornecer facas, setas ou similares.

⁵ Se alguém foi desalojado ou desapropriado por nós, sem o julgamento legítimo dos seus pares, das suas terras, haveres, liberdades ou direitos, imediatamente os devolveremos a ele; e se surgir uma discórdia a este respeito, então será esclarecida pelo veredicto dos vinte e cinco barões, cuja menção é feita abaixo na cláusula para a garantia da paz. Mas, com respeito a todas aquelas coisas das quais alguém foi desapropriado ou privado sem o legítimo julgamento dos seus pares, pelo rei Henry nosso pai, ou rei Richard, nosso irmão, e as quais temos na nossa mão, ou que outros dispõem, e aos quais estamos obrigados a garanti-las, teremos uma prorrogação até o termo usual dos cruzados, exceção feita àquelas a respeito das quais uma demanda foi iniciada ou uma inquisição feita por nossa ordem, antes da nossa assunção da cruz; e quando retornarmos da nossa peregrinação, ou se por acaso permanecermos, imediatamente faremos plena justiça.

⁶ Se desabrigamos ou desapropriamos galeses de terras, ou liberdades ou outras coisas, sem o legítimo julgamento dos seus pares, na Inglaterra ou em Gales, estas serão imediatamente devolvidas a eles; e se surgir uma disputa a este respeito, então será esclarecida na fronteira pelo julgamento segundo a lei de Gales para as possessões galesas, e segundo a lei da fronteira para as possessões da fronteira. Os Galeses farão o mesmo para nós e os nossos.

⁷ E mais, com respeito a todas as coisas das quais qualquer galês tenha sido, desapropriado ou privado, sem o julgamento legítimo dos seus pares, pelo rei Henry, nosso pai, ou rei Richard, nosso irmão, e que temos nas nossas mãos, ou que estão sob posse de outros aos quais estamos obrigados a garantir, teremos uma prorrogação até ao termo usual dos cruzados, exceptuadas aquelas coisas objecto de demanda iniciada ou inquisição feita por nossa ordem antes da nossa assunção da cruz. Mas quando retornarmos, ou se por acaso não partirmos para a nossa peregrinação, imediatamente faremos plena justiça a eles, segundo e conforme as leis de Gales e das referidas regiões.

⁸ Artigo 2º.

⁹ Artigo 17º.

direito de propriedade”. No entanto, nas Constituições anteriores é possível identificar em diversos artigos a garantia desse direito.

Todas as constituições brasileiras previam em algum momento a proteção ao direito de propriedade. Na constituição de 1824, é possível identificar um caráter nitidamente liberal à propriedade, sendo que esta carta política, em seu artigo 179, XXII, garantia a propriedade em toda a sua plenitude, ressalvada a possibilidade de desapropriação. De acordo com o citado dispositivo, este era a única exceção ao direito de propriedade, que seria disciplinado por Lei. Posteriormente, em seu artigo 133, a constituição imperial atribui diversas condutas que ensejariam responsabilidade aos ministros de Estado, dentre as quais “Pelo que obrarem contra a Liberdade, segurança, ou propriedade dos Cidadãos”(BRASIL, 1824). Assim, pode-se dizer que a violação à propriedade dos cidadãos constituía ofensa tão grave quanto aquelas.

A Constituição Republicana de 1891 trouxe os valores consagrados na Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão, no que diz respeito à sua universalidade. Nesse passo, o direito de propriedade passou a ser garantido aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país, na forma do *caput* do artigo 72. Ainda assim, esta Carta Política não se divorciou totalmente dos ideais liberais, visto que garantia a propriedade em toda sua plenitude no parágrafo dezessete do citado artigo, ainda ressalvada a hipótese de desapropriação.

Veja-se que nestas duas constituições era o Estado o único, cujos interesses poderiam se sobrepor à propriedade privada, não havendo, até então, a possibilidade de intervenção quando do uso nocivo desta. Posteriormente, com o surgimento do Estado social de direito, inaugurado nas Constituições Mexicana de 1917 e de Weimar de 1919, nasce uma nova limitação ao direito de propriedade, o “bem estar social”.

Essa nova dialética constitucional passou a impor aos proprietários o uso da propriedade conforme os interesses sociais e coletivos. Ilustrando, temos o artigo 14 da Constituição da República Alemã ao afirmar que a “propriedade obriga. Seu uso deve servir, ao mesmo tempo, ao bem comum” (ALEMANHA, 1914).

Acompanhando este movimento constitucional, temos a Carta Política de 1934, que previa em seu artigo 17 a garantia ao direito de propriedade, vedando seu exercício contra o interesse social e coletivo, aduzindo que “É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar.” (BRASIL, 1934).

Nas constituições brasileiras analisadas, percebe-se que os dispositivos que tratavam da propriedade se encontravam em capítulos reservados aos direitos individuais; a de 1824

estava no Título 8º “Das Disposições Geraes, e Garantias dos Direitos Civis, e Politicos; a de 1891 no Título 5, Seção II, “Declaração de Direitos” e a de 1934 no Capítulo II “Dos Direitos e das Garantias Individuais”, o que indica que a propriedade ainda era vista mais no seu aspecto de garantia individual do que social, apesar das inovações de 1934.

No entanto, na constituição do pós-guerra de 1946 a propriedade passou a ser disciplinada também no título referente à Ordem Econômica e Social (Título V), demonstrando uma mudança de paradigma na concepção de propriedade, que passou a valorizar muito mais o aspecto coletivo do uso da propriedade. Assim, o artigo 147 da constituição determinava expressamente que “O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social” (BRASIL, 1946).

Novamente, a Constituição Federal de 1967 tratou da propriedade no título referente à Ordem Econômica e Social, além daquele relativo aos Direitos e Garantias individuais. No entanto, introduziu um conceito novo: a função social da propriedade. Agora tratado como princípio da ordem econômica e social, a função social da propriedade poderia servir como vetor interpretativo das normas infraconstitucionais, bem como orientaria a produção legislativa no que diz respeito à propriedade.

Vale salientar que a Lei n. 4.591/64 (revogada pelo Código Civil de 2002), que disciplinava os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias, foi editada durante o regime militar, sendo obviamente recepcionada pela constituição de 67.

Tal lei dispunha em seu artigo 10, III, a vedação imposta ao condômino de utilizar sua unidade de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos.

Finalmente, em relação à Constituição de 1988, percebe-se que não houve grandes mudanças em relação à disciplina de 1967 do direito de propriedade. Da mesma forma, a Carta Política atual trata da propriedade no título referente à Ordem Econômica e Social, além daquele relativo aos Direitos e Garantias individuais, de forma bastante semelhante à Constituição de 1967.

No entanto, percebe-se que no artigo 170 da Constituição Federal de 1988, a proteção à propriedade privada passa a ser princípio da Ordem Social e Econômica ao lado da função social da propriedade, equilibrando-se, desta forma, os interesses públicos e particulares no que diz respeito à disciplina constitucional da propriedade.

Notadamente, a propriedade urbana¹⁰ deve atender as exigências fundamentais de ordenação das cidades expressas no plano diretor, conforme estabelece o artigo 182, §2º da CF/88.

Complementando os ditames constitucionais, temos a Lei n. 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), que em seu artigo 39 estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando, dentre outras coisas o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida.

3 DO CONDOMÍNIO

3.1 Noções Gerais

O condomínio pode ser entendido como o instituto jurídico que possibilita coexistência de sujeitos capazes de exercer em conjunto ou separadamente, todos ou alguns direitos da propriedade no mesmo espaço de tempo classificando-se em:

Convencional (decorrente do acordo de vontades dos condôminos) e eventual (ocorre por motivos alheios à vontade dos condôminos p.ex. duas pessoas recebem determinado bem como herança.); necessário (decorre de imposição legal); universal(compreende a totalidade do bem, inclusive os seus acessórios, caso de frutos e benfeitorias) e particular (compreende determinadas coisas ou efeitos, o que geralmente é delimitado no ato da sua instituição); *pro diviso*(aquele em que é possível determinar, no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade de cada comunheiro) e *pro indiviso*(não é possível determinar de modo corpóreo qual o direito de cada um dos condôminos tem uma fração ideal). (TARTUCE 2015, p. 773).

O que diferenciará o condomínio geral do condomínio edilício é que, enquanto naquele, os sujeitos exercerão os direitos da propriedade em conjunto sobre toda a coisa, não havendo partes exclusivas de qualquer dos condôminos, no condomínio edilício haverá partes de propriedade exclusiva de cada um dos condôminos (unidades autônomas) e partes de uso comum¹¹.

¹⁰ Vê-se que o aproveitamento do espaço urbano constitui premissa fundamental deste estudo, de forma que sempre se fará referência à propriedade urbana, não interessando as demais espécies de propriedade que não estejam inseridas no perímetro urbano.

¹¹ Outros aspectos secundários de diferenciação do condomínio geral para o condomínio edilício, dentre eles: “a comunhão deve ser duradoura e permanente, não podendo ser transitória [...] cada condômino poderá dar à sua unidade o destino que lhe aprouver, observadas as regras estipuladas entre os condôminos [...] possibilidade de alienação de cada unidade para terceiros, sem necessidade de anuência dos demais condôminos [...]” (ELIAS FILHO, 2012, apud NASCIMENTO 2016, p. 9).

O condomínio convencional é a regra, e como será demonstrado adiante, a autonomia privada é um dos elementos mais presentes na estrutura condominial.

3.2 Do condomínio edilício.

Como nenhum recurso é ilimitado, o espaço urbano também não o é. O adensamento populacional observado principalmente nos grandes centros urbanos, aliado a uma política urbanística deficiente, ocasionou o surgimento de regiões marginalizadas, distantes do centro, resultando em vários problemas sociais, como a marginalização e a criminalidade.

Assim, restou evidenciado que a expansão horizontal não é, sob o aspecto econômico, social ou urbanístico, a melhor solução para o aproveitamento do solo. Nesse aspecto, graças à figura do incorporador imobiliário, o crescimento vertical se apresentou como uma forma racional de aproveitamento do solo urbano.

Com efeito, o crescimento vertical possibilita que várias pessoas ocupem o mesmo espaço, em regime de condomínio, em que há unidades de uso exclusivo dos condôminos e áreas de uso comum. Segundo os ensinamentos de Gonçalves (2012, p. 379), cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma e titular de partes ideais das áreas comuns.

Assim, tem-se que há a coexistência de dois tipos de propriedade no condomínio edilício, a propriedade exclusiva da unidade autônoma e a propriedade e a propriedade coletiva das partes em comum, ou ainda

Assim, o condomínio edilício existe quando as unidades autônomas estão funcionalmente ligadas entre si pela existência de partes comuns, cuja utilização está afetada ao serviço do todo, ou seja, coexiste num mesmo edifício propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado de copropriedade de certos elementos, forçadamente comuns, onde há co-titularidade de todos os condôminos. (NASCIMENTO, 2016, p.9)

O condomínio edilício não se trata de uma mera realidade fática. Sua existência é um fato jurídico e como tal necessita observar determinados trâmites previstos em lei, sob pena de sua constituição irregular, ou ainda sua inexistência jurídica. Assim, se faz necessário diferenciar a sua instituição da sua constituição.

Instituição é a ação ou efeito de instituir, criar ou fundar (INSTITUIÇÃO, 2017). Pela instituição, o instituidor expressa sua vontade de destinar o imóvel a um determinado fim, no caso, instituir o imóvel em condomínio edilício. Estabelece o art. 1.332 do Código Civil que institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Sem essa formalidade, é juridicamente inexistente o condomínio edilício. Assim, não havendo instituição do condomínio edilício, cada adquirente será proprietário de uma parcela do imóvel obedecendo às regras gerais do condomínio, sem incidir o regime de proteção especial do condomínio edilício¹², ou seja,

quem constrói num terreno um edifício será proprietário de um único imóvel, mesmo que fisicamente já o tenha dividido em apartamentos (v.g.), a existência jurídica deles como unidade autônoma distinta das outras só é possível com a instituição do condomínio edilício no Registro de Imóveis (IDEM, p.11-12)

A seguir, esse mesmo artigo enumera os requisitos que devem constar do ato de instituição, quais sejam (a) discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; (b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e (c) o fim a que as unidades se destinam.

O condomínio é constituído através da sua convenção, isto é, o estatuto que vai regular as relações entre os condôminos entre si e entre eles e o condomínio. Com efeito, estabelece o artigo 1.333 do Código Civil que

Art. 1.333 A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

O parágrafo único estabelece que a convenção condominial deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para ser oponível contra terceiros, ela é eficaz para regular as relações entre os condôminos desde a sua aprovação.

Nesse sentido, determina o enunciado da súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça, ao afirmar que a “convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

A lei confere autonomia aos condôminos elaborarem a convenção condominial. Assim, cabe aos condôminos estabelecerem, dentre outras coisas, a utilização das áreas

¹²O Código Civil português, que muito influenciou o direito pátrio no tema condomínio edilício, inclusive, trata como nula a instituição de condomínio que não atende as exigências legais, tendo como consequência a aplicação do regime de copropriedade aos condôminos “Art. 1416 A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.”

comuns, da garagem, dos elevadores, das condutas vedadas aos condôminos, suas sanções, etc.

No entanto, deve-se observar que não se trata de uma liberdade absoluta, sendo que a convenção condominial não pode conter estipulações que atentem contra normas de ordem pública, notadamente as relativas à segurança, higiene etc.

3.2.1 Dos direitos e deveres dos condôminos.

O principal direito conferido ao condômino está no inciso I do artigo 1.335 do Código Civil, que nada mais é do que o exercício dos direitos conferidos pela propriedade. No entanto, o próprio código veda a utilização anormal da propriedade no inciso IV do artigo 1.336, IV, que são deveres do condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Da mesma forma, a Lei nº 4.591/1964¹³, que trata do condomínio em edificações e incorporações imobiliárias veda o uso de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos.

Ambos os diplomas preveem o pagamento de multa como sanção ao condômino, além da obrigação de cessar a atividade nociva e o desfazimento, às suas custas, de qualquer obra ou emolumento que esteja em desacordo com a convenção do condomínio.

Se por um lado o ordenamento garante ao condômino a faculdade de utilizar sua propriedade livremente, por outro lado o próprio código estabelece a vedação ao uso prejudicial aos outros condôminos, demonstrando que o direito a propriedade não é absoluto, isto é, a legislação infraconstitucional pode estabelecer certas restrições aos proprietários.

Veja-se que a vedação ao abuso de direito constitui vetor de interpretação para todo o ordenamento jurídico, notadamente no artigo 187 do Código Civil que trata do exercício de direito fora dos limites estabelecidos em lei.

Assim, indaga-se se haveria limite à punição estabelecida pelos condomínios aos condôminos reiteradamente antissociais, será que a convenção condominial poderia estabelecer uma restrição ao uso, gozo e fruição da propriedade privada, em virtude da

¹³ Há dúvidas sobre a vigência da lei 4.591/1964, se esta teria sido revogada pelo Código Civil, em havendo um capítulo dedicado ao condomínio edilício. Nesse sentido, a lei nova não revogou expressamente lei anterior e nem todo o sistema foi disciplinado pelo novo ordenamento jurídico (ELIAS FILHO, p. 76).

autonomia conferida pela lei aos condomínios para a estipulação dos deveres e sanções aos condôminos?

3.2.2 Do condômino nocivo ou antissocial

Na vida em condomínio, como qualquer vida em comunidade, é possível observar um acordo ainda que implícito, de concessões recíprocas. Assim, em nome de uma boa convivência, os condôminos aceitam reduzir alguns de seus direitos de proprietário de usar a coisa (tais como privacidade) para usufruir dos benefícios da vida em copropriedade (p. ex. segurança). Há, no entanto, pessoas que não estão aptas a fazer tais renúncias. Constantemente são noticiados condôminos de comportamento incompatível com a vida em condomínio, que fazem o uso nocivo das suas unidades autônomas, prejudicando o sossego dos seus vizinhos.

Com efeito, é possível encontrar uma vedação no artigo 1.227 do Código Civil aos denominados atos emulativos, aqueles praticados pelo proprietário com o único objetivo de prejudicar direitos de terceiros, nos seguintes termos:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. [...]
§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. (grifos nossos)

A lei não define o que é condômino antissocial, mas o artigo 1.337 do Código Civil traz como requisito para a caracterização da antissociabilidade a incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores. Dessa forma, cabe à doutrina e a jurisprudência definirem, por critérios minimamente objetivos, o que de fato é condômino antissocial.

Na lição de Tartuce (2015, p. 789), condômino antissocial é aquele que não se configura com a realidade social e coletiva do condomínio; ou ainda aquele que traz incômodo e prejuízo à vida no condomínio, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores (GONÇALVES, 2012, p. 395). Mas que incompatibilidade de convivência seria essa?

Como se pode ver, o Código incide em uma omissão grave. Em relação ao condomínio edilício, a expulsão do condômino se mostra como a sanção mais gravosa que pode ser

aplicada, de modo que a lei tem o dever de definir mais precisamente o que caracteriza a antissociabilidade do condômino, sendo que esse papel não pode ser relegado à doutrina ou a jurisprudência, a não ser de forma complementar. O ideal seria, pois, que a lei apresentasse um *numerus apertus* de condutas que autorizariam a imposição de sanções.

Na jurisprudência, é possível encontrar alguns fatores que determinam a antissociabilidade do condômino, tais como mau cheiro proveniente da unidade autônoma¹⁴, ameaças proferidas aos demais condôminos¹⁵, ruídos excessivos¹⁶ etc.

É no capítulo reservado ao direito de vizinhança que o Código Civil introduz a disciplina relativa ao uso anormal da propriedade, mais especificamente na Seção I (art. 1.277 ao 1.281), de modo que da sua leitura é possível extrair alguns requisitos para a caracterização da nocividade do condômino.

Para que se possa classificar o condômino como nocivo visando sua expulsão do condomínio edilício, é necessário verificar alguns critérios, quais sejam (i) a intensidade (ii) a reiteração do transtorno por ele causado (iii) a finalidade do condomínio.

Intensidade, no que diz respeito à tolerância do homem médio a certos inconvenientes. A própria vida em sociedade demanda a tolerância a determinados tipos de incômodo, de modo que não se pode exigir do vizinho que o mesmo leve uma vida monástica, absolutamente sem nenhum ruído.

Com efeito, o Código Civil determina no art. 1.277, parágrafo único, que devem ser levado em conta, na aferição do uso anormal da propriedade, “os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança”

Em consequência, ninguém pode pretender, sob a invocação do direito ao descanso, como acentua Hely Lopes Meirelles, “que tudo em derredor se imobilize e se cale. O que a lei confere ao vizinho é o poder de impedir que os outros o incomodem em excesso, com ruídos intoleráveis, que perturbem o sossego natural do lar, do escritório, da escola, do hospital, na medida da quietude exigível para cada um destes ambientes (GONÇALVES 2012, p. 344).

De igual modo, não se pode aplicar penalidade de tamanha gravidade ao condômino que cometeu um deslize, isto é, não infringe habitualmente as normas de boa convivência. Isto decorre, a bem da verdade, dos princípios da proporcionalidade e ponderação, que direcionam todo o sistema normativo.

¹⁴Apelação n.º00031223220108260079 do TJSP

¹⁵Agravo de instrumento n70065533911 do TJRS

¹⁶Apelação n.º2014.0000316894do TJSP

E por fim, deve-se atentar para o critério da finalidade do imóvel. Assim, não se pode exigir o mesmo grau de ruído de um condomínio habitado por jovens estudantes (naturalmente mais barulhento) do que aquele habitado por pessoas de mais idade. Neste caso, deve-se atentar também para a anterioridade da posse.

Nesse sentido, o próprio art. 1.277, parágrafo único, do Código Civil determina que a localização do prédio também é um critério para que se possa analisar o uso anormal da propriedade.

Esses são os requisitos fundamentais para que se possa proceder à exclusão do condômino nocivo, malgrado seja possível encontrar na jurisprudência mais alguns obstáculos para que se possa aplicar tal penalidade ao condômino infrator, como será demonstrado mais adiante.

3.2.2.1 Da expulsão do Condômino Nocivo

O Código Civil estabelece nos artigos 1.336, § 2º e 1.337, parágrafo único, a penalidade de multa para o condômino que descumprir os deveres condominiais, que pode chegar a até 10 (dez) vezes o valor da contribuição mensal condominial.

A única penalidade expressamente prevista no código para o condômino infrator é o pagamento de multa. Nesse sentido, alguns autores afirmam que o condomínio não pode estabelecer penalidade diversa ao estabelecido em lei:

Diante desse vigoroso obstáculo legal, a exclusão do condômino nocivo, à moda suíça, depende, necessariamente, de uma revolucionária alteração constitucional legislativa, restrita, porém, à seara do condomínio edilício.

Até a suspensão temporária do exercício da posse direta (equivale à expulsão espanhola durante longo período), não tem, entre nós, previsão legal. Daí se constatar ser bastante vulnerável a proteção do condomínio ao defrontar a utilização de unidade condominial, de forma agressiva aos costumes. (KOJRANSKI, 2010, apud ELIAS FILHO, 2012, p. 149).

Com a devida *vênia* aos respeitáveis argumentos em contrário, entendemos não ser essa a melhor interpretação. Primeiro, deve-se fazer uma interpretação sistêmica do Código Civil, que, conforme dito anteriormente, em seu artigo 1.334, IV, cabe a convenção estipular as sanções que estão sujeitos os condôminos ou possuidores. Desse modo, se as únicas sanções possíveis fossem aquelas previstas no código, não faria sentido a própria lei conferir tal faculdade à convenção.

As penalidades pecuniárias podem surtir efeito em condomínios habitados por pessoas de pequena ou média capacidade econômica, no entanto, há que se ressaltar a existência de

condomínios milionários, habitados apenas por pessoas com capacidade econômica privilegiada.

Assim, é necessário esclarecer que, nem sempre o pagamento de multas vai ser suficiente para inibir o comportamento antissocial.

De igual modo, a simples previsão de pena pecuniária pode desvirtuar o real sentido da norma jurídica que visa coibir o uso anormal da propriedade. Com efeito, caso o infrator tenha a certeza de que a única sanção é a multa, poderá pensar que “se eu pago a multa, eu posso continuar desrespeitando as normas condominiais”.

No mais, apesar de não prever a penalidade de exclusão do condômino infrator, o Código Civil também não o veda. Assim, consagrando o princípio da legalidade, tudo que não for expressamente vedado pela Lei, é, em tese, permitido.

No Tribunal de Justiça de São Paulo é possível encontrar julgados neste sentido, tendo este Tribunal asseverado que

“Nada obstante a r. sentença tenha se atido às punições expressamente previstas em lei, que se restringem as penas às sanções pecuniárias pela transgressão de deveres condominiais, fora eventual responsabilidade civil e penal, o fato de a lei vigente ser omissa em relação à possibilidade de exclusão do condômino infrator não significa que a pretensão não possa ser deduzida em Juízo, via direito de ação (que por natureza é autônomo e abstrato), porquanto a mesma lei não veda tal demanda, ou seja, o ordenamento jurídico vigente não afasta, a priori, o direito sustentado na inicial, de se excluir do condomínio o condômino antissocial.”¹⁷

Um dos argumentos mais relevantes dos que se opõem à exclusão do condômino antissocial é que o próprio código já prevê as hipóteses de perda da propriedade, que o faz no artigo 1.275, sendo que o comportamento nocivo não está naquele rol.

Nesse ponto, assiste razão aos que defendem tal corrente. No entanto, a melhor solução não seria obrigar o condômino infrator se desfazer da sua propriedade, mas tão somente impedi-lo de morar nela, por um determinado tempo. Assim, se estaria retirando temporariamente apenas uma das faculdades do proprietário e, que é o direito de habitar no bem, no entanto, o proprietário ainda teria todos os demais direitos inerentes à propriedade, poderia doar, alugar, vender, etc.

Outro argumento contrário é o de que a expulsão do condômino social violaria o princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III, da CF/1988). Nesse sentido, Tartuce destaca que não se filia a tal corrente,

¹⁷ Apelação nº 4000396-25.2013.8.26.0010

por violar o princípio de proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III, da CF/1988) e a solidariedade social (art. 3.º, I, da CF/1988); bem como a tutela da moradia (art. 6.º da CF/1988). Em suma, a tese da expulsão do condômino antissocial viola preceitos máximos de ordem pública, sendo alternativas viáveis as duras sanções pecuniárias previstas no art. 1.337 do CC (TARTUCE, 2015, p. 790).

Não pode o condômino infrator invocar uma garantia constitucional para continuar delinquindo. O que há na verdade é um confronto entre garantias constitucionais, de um lado o condômino infrator, seu direito à propriedade e dignidade, e do outro, a dignidade dos que vivem harmoniosamente em condomínio.

Assim, diante de uma interpretação constitucional, é possível fazer preponderar o direito dos demais condôminos em detrimento do condômino infrator, sob pena de estar-se premiando o condômino antissocial, fazendo sua conduta irregular se sobrepôr ao direito dos demais condôminos que buscam viver em paz. Na doutrina, é possível encontrar algumas posições favoráveis à exclusão do condômino antissocial. A título de exemplo temos Elias Filho (2012, p. 139) Venosa (2012, p. 305). Nesse sentido, afirma o primeiro que:

O condômino que desafia a ordem jurídica e a convenção, pouco se importando com as regras institucionais e morais, prejudicando, com isso, direitos de ordem pessoal e reais dos demais proprietários, o que autoriza criar o título coercitivo de saída forçada do conjunto de apartamentos. (ELIAS FILHO 2012, p. 139)

Na jurisprudência, o tema é igualmente controverso. No entanto, as jurisprudências mais recentes têm admitido a expulsão do condômino antissocial. Foram encontrados julgados nos Tribunais do Rio Grande do Sul, Rio de Janeiro, São Paulo e do Distrito Federal e Paraná que permitem a exclusão do condômino antissocial.

O entendimento exarado pelo Tribunal do Rio Grande do Sul é que a exclusão do condômino antissocial é medida excepcional, devendo ser aplicada apenas em caso de grave comportamento nocivo por parte do condômino, devendo-se comprovar ainda que a aplicação de multa foi insuficiente para reprimir a conduta delituosa por parte do condômino.¹⁸

Já de acordo com o Tribunal do Distrito Federal, para que se possa aplicar a penalidade de exclusão do condômino infrator, esta deve estar prevista na convenção do condomínio.¹⁹

¹⁸ Agravo de Instrumento 70065533911 TJRS. No caso analisado, o condômino era acusado de diversas perturbações graves ao condomínio, tais como perturbar o sossego com marretadas na parede durante o período noturno, ameaçar de morte, xingar com palavras de baixo calão, aparecer desnudo na janela, agredir fisicamente com cuspidas e arremesso de ovos e objetos nos moradores, danificar a propriedade alheia quebrando os vidros das janelas das residências e furando pneus dos carros, dentre outras.

¹⁹ Apelação Cível 20130110949629APC TJDF. O acórdão não citou quais as condutas eventualmente praticadas pelo condômino.

Para o Tribunal de Justiça de São Paulo, a penalidade de multa devera ser aumentada até o limite estabelecido no art. 1.337 do Código Civil antes da propositura da ação de exclusão, ou seja, deve-se esgotar todos os meios de repressão previstos na lei civil antes da aplicação da medida mais gravosa. Tal decisão está em consonância com o que foi decidido pelo TJRS.²⁰

Ainda, no acórdão supracitado, deve-se respeitar os princípios do contraditório e ampla defesa, ou seja, deve-se dar ao condômino antissocial um oportunidade de defender-se utilizando os meios admitidos em direito. Isto decorre da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, cada vez mais aplicado ao direito privado, estando em concordância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça²¹. E por fim, a sanção de exclusão deve estar prevista na convenção do condomínio²², da mesma forma que decidiu o TJDFT.

É de se observar que os requisitos trazidos nas decisões analisadas acima apenas complementam aquilo que já foi debatido no tópico relativo às posições doutrinárias favoráveis à expulsão do condômino nocivo.

Por outro lado, há uma problemática que não foi enfrentada em qualquer dos tribunais analisados ou debatida na doutrina, qual seja, a duração da pena de exclusão, se seria de caráter permanente ou temporário, e, se temporário, qual o limite máximo de duração da penalidade.

Pensamos que a medida de exclusão proposta, de forma alguma, pode ter o caráter permanente. Admitir esta sanção em caráter definitivo seria conceder uma “roupagem” de expropriação a tal sanção, o que é absolutamente vedado fora das hipóteses constitucionais e legais²³.

Ressalte-se ainda que os ilícitos aqui tratados são de natureza cível. Nesse diapasão, sabendo que a Constituição em seu art. 5º, XLVII, veda o caráter perpétuo de punições por infrações penais, que configuram as violações mais sérias do ordenamento jurídico, por óbvio também não podem ser aplicadas punições de caráter perpétuo aos ilícitos civis.

É válido mencionar ainda que a possibilidade de exclusão foi admitida na V Jornada de Direito Civil:

²⁰ Apelação 00663192420128260100TJSP. O acórdão não citou quais as condutas eventualmente praticadas pelo condômino.

²¹ Recurso Especial 1247020 DF

²² Apelação 9158729-59.2009.8.26.0000 TJSP

²³ O artigo 1.275 do Código Civil estabelece como causas de perda da propriedade alienação; renúncia; abandono; perecimento da coisa e desapropriação, sem prejuízo de outras hipóteses do próprio código e de leis extravagantes, como evicção, usucapião e acessão.

508 – Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Da análise do enunciado acima, em conjunto com as demais jurisprudências, é possível perceber que a sanção de exclusão do condomínio ora estudada, ao contrário da punição de multa, não pode ser aplicada diretamente pelo condomínio, isto é, o condomínio não pode determinar que o condômino deixe sua unidade autônoma sem ajuizar uma ação judicial para este fim.

Se o tema é controverso na jurisprudência pátria, é forçoso reconhecer que a legislação de outros países é muito clara nesse sentido, tanto nos países do *civil law* quanto de tradição anglo-saxônica que permitem a expulsão do condômino reiteradamente antissocial.

Nesse sentido, podemos citar a Lei de Propriedades Horizontais da Argentina, que prevê em seu art. 15 que em caso de reincidência no comportamento nocivo (condutas vedadas estão no art. 6º da mesma Lei), o condômino infrator poderá desalojado compulsoriamente da unidade autônoma.

De igual modo, o art. 80 do Ato sobre o Comportamento Antissocial, Criminal e Policiamento de 2014 da Inglaterra prevê que, com ordem judicial, o condômino infrator pode ser obrigado a deixar de morar na unidade autônoma por até três meses em caso de reiteração no comportamento nocivo, se tratando do único caso de exclusão de condômino antissocial por prazo determinado encontrado em países da *common law*.²⁴

Por outro lado, é possível encontrar em outro país da *Commonwealth* que permitem a venda forçada (*forced sale*) da unidade autônoma, fazendo com que o infrator aliene o imóvel e, conseqüentemente transferindo todos os direitos da propriedade ao adquirente como penalidade por seu comportamento antissocial.

Harris (2016, p. 11), ao tratar da possibilidade de exclusão do condômino por comportamento antissocial no direito canadense, afirma que nos países da *common law*, os estatutos dos condomínios geralmente não trazem a possibilidade de exclusão nos seus estatutos, razão pela qual os tribunais hesitam em aplicá-la, no entanto, afirma que a não inclusão dessa autorização significa a não vedação (*non prohibition*).

²⁴ Harris(2016, op cit. p. 10) cita, como exemplos de sistemas jurídicos que admitem a exclusão do condômino antissocial, a África do Sul, Austrália e Espanha.

Por outro lado, o Código Civil da província de Quebec²⁵ permite a expulsão do condômino de comportamento antissocial, prevendo que o tribunal pode compelir o condômino que causar “sério e irreparável dano”, e não cumprir a convenção condominial de forma reiterada, o tribunal poderá obrigá-lo a vender sua cota parte.

Art. 1080 If the co-owner violates the injunction or refuses to obey it, the court may, in addition to the other penalties it may impose, order the sale of the co-owner's raction, in accordance with the provisions of the Code of Civil Procedure (chapter C-25.01) regarding the sale of the property of others.²⁶

No tema condomínio edilício, percebe-se a coexistência de dois sistemas jurídicos no Canadá, um de tradição anglo-saxônica, na província da Columbia Britânica, onde 71,5% da população tem o inglês como língua nativa, de prevalência da jurisprudência sobre a lei e outra de tradição romano-germânica, notadamente na província de Quebec onde 78% da população é francófona, sendo que ambas permitem a exclusão do condômino antissocial. Por outro lado, a “França não permite evicção ou venda forçada, sob a premissa de que o domínio é inviolável e o direito de todos no condomínio são iguais. (HARRIS, 2016, p. 10, tradução nossa)

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito de propriedade, consagrado na Constituição Federal como direito fundamental, sofreu diversas alterações ao longo do tempo, de modo a se adequar as novas relações jurídicas entre os seres humanos.

Assim, se antes era lícito ao Estado interferir como quisesse na propriedade privada, a análise histórica debatida neste estudo demonstrou que paulatinamente foram surgindo diversas garantias ao proprietário, para que não fosse perturbado, nem mesmo pelo poder político.

Não se pode, todavia, ter nenhum direito como absoluto, e com a propriedade não pode ser diferente. A lei deve prever mecanismos de controle que vedem o abuso de direito do

²⁵ No tema condomínio edilício, percebe-se a coexistência de dois sistemas jurídicos no Canadá, um de tradição anglo-saxônica, na província da Columbia Britânica, onde 71,5% da população tem o inglês como língua nativa, de prevalência da jurisprudência sobre a lei e outra de tradição romano-germânica, notadamente na província de Quebec onde 78% da população é francófona, sendo que ambas permitem a exclusão do condômino antissocial. Por outro lado, a “França não permite evicção ou venda forçada, sob a premissa de que o domínio é inviolável e o direito de todos no condomínio são iguais (HARRIS, 2016, p. 10, tradução nossa)

²⁶ “Se o coproprietário violar o estatuto ou recusar obedecê-lo, a corte pode, em complemento a outras penalidades que pode impor, ordenar a venda da fração do coproprietário, de acordo com as provisões do Código de Processo Civil (Capítulo C-25.01) no que diz respeito a venda da propriedade de outros.

proprietário, que deve utilizar sua propriedade respeitando a sua função social, e de modo a não excluir o uso dos demais proprietários.

Uma das maiores dificuldades é definir o condômino como antissocial, dada a amplitude do conceito de antissociabilidade. Os conceitos fornecidos pela doutrina são por demais vagos, sendo que a análise da antissociabilidade será feita no caso concreto.

Foi possível encontrar na jurisprudência comportamentos tidos como antissociais relativos à higiene, comportamentos indecorosos, violência praticada aos demais condôminos, danos praticados contra o patrimônio dos demais condôminos, entre outros.

Os julgados analisados que permitiram a exclusão do condômino nocivo se basearam notadamente: (a) gravidade das condutas imputadas aos condôminos, (b) reiteração daquelas condutas (c) comprovação de que a sanção pecuniária foi insuficiente para desestimular o comportamento antissocial e (d) que a sanção de exclusão estava prevista na convenção condominial.

O que se defende é a supressão momentânea do direito de habitar na unidade autônoma, restringindo-se, ainda que de forma temporária, apenas um dos direitos da propriedade, sem que isto implique em perda da propriedade. Assim, seria permitido ao condômino excluído manter todos os direitos inerentes à propriedade, tais como alienar, emprestar, doar, constituir usufruto etc.

Em outras palavras, a exclusão do condômino nocivo se apresenta como uma nova hipótese de desapossamento *sui generis* do proprietário da unidade autônoma, sendo que o proprietário ainda manterá a posse indireta do imóvel.

De fato, esse desapossamento possui algumas características notáveis, uma vez que se apresenta como uma rara hipótese, no direito civil, de desapossamento compulsório que não resulta, ainda que indiretamente, de negócio jurídico bilateral.²⁷

Outra característica marcante desse desapossamento é o fato de que, quando se opera a exclusão do condômino antissocial, supondo-se ser ele o proprietário do imóvel, a posse direta do imóvel desaparece momentaneamente, isto é, enquanto o proprietário não transmiti-la a outrem, ou não cessarem os efeitos da expulsão, a posse direta não poderá ser exercida.²⁸

Prosseguindo, não está o condomínio autorizado a proceder à exclusão do condômino antissocial, sendo obrigatória a intervenção judicial para que se possa suprimir o direito do condômino de habitar em sua propriedade.

²⁷ Outro exemplo em que se opera a transmissão da posse e que não está relacionada a qualquer negócio jurídico bilateral é a usucapião.

²⁸ Caso ele não seja o dono, a posse direta volta para o proprietário. Vale salientar que, em se tratando de contrato de locação, haverá a impossibilidade jurídica de execução do contrato, operando-se a resolução.

Nota-se, a exemplo do que restou consignado no estudo “O condomínio edilício na legalidade constitucional”, que o Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba enfrentou de forma tímida o tema condomínio edilício, não sendo encontrados quaisquer precedentes que autorizem ou proíbam a expulsão do condômino antissocial.

Nesse diapasão, nos estados de maior PIB e maior adensamento populacional, cuja verticalização é um fenômeno presente na vida diária de seus habitantes, foi possível identificar decisões judiciais a respeito do tema, favoráveis a exclusão do condômino nocivo.

Da mesma forma, em nível global, nos mais variados sistemas jurídicos, seja *common law* ou *civil laws* e permite a exclusão do condômino de comportamento nocivo, até se admitindo em alguns casos a venda forçada da unidade autônoma, como no caso do Canadá.

Conforme restou demonstrado neste estudo, apesar dos respeitáveis argumentos de brilhantes juristas em contrário, é possível no ordenamento jurídico pátrio proceder à exclusão do condômino com reiterado comportamento antissocial, retirando-lhe o direito de habitar na propriedade por um determinado tempo, desde que respeitados os princípios do contraditório, da ampla defesa, da proporcionalidade e da *ultima ratio*.

EXPULSION POSSIBILITY OF THE HARMFUL JOINT OWNER OF THE CONDOMINIUM

ABSTRACT

The demographic growth experimented by the urban centers lead to the creation of new ways of taking advantage of the soil. If we used to observe the horizontal expansion of urban agglomeration through “favelização” phenomenon (creation of poor areas far from the center), today the vertical growth is an unremovable reality. People are being obligated to live each day closer to each other, making necessary the creation of standards of living, and, obviously, generating conflicts. On this matter, considering that living in community implicates on mutual’s concessions and renouncement’s, meaning by that, the tolerance to certain uncomfortable caused by neighbours, what to do with the persistent antisocial joint owner, totally unadapted to living in co property? The present study pursues to investigate if the sanction of exclusion of the joint owner that persistently disobey the standards of living can, somehow, be expelled of the living with the other joint owners, given the constitutional protection to property.

Keywords: Harmful Joint Owner; Sanctions in Convention; Right to Property.

REFERÊNCIAS

ARGENTINA. **Ley 13.152 de 30 de setembro de 1948.** Disponível em: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de propriedade e a Constituição Federal de 1988.** 2009. Disponível em: <http://bdjur.tjce.jus.br/jspui/bitstream/123456789/229/1/Monografia%20Roberta%20Chaves%20Braga.pdf> . Acesso em 18 out. 2016.

BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil.** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Lei no. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 30 abr. 2017.

_____. **Lei no. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 18 out. 2016.

_____. **Superior tribunal de justiça. Súmula 260.** Disponível em: <https://www.legjur.com/sumula/busca?tri=stj&num=260>. Acesso em 12 out. 2016.

_____. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação Cível 20130110949629APC TJDFT.** Disponível em: <http://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaosweb/infra/Download.jsp?idd=dwl5272prrq>. Acesso em 01 mar. 2017.

_____. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Agravo de Instrumento 70065533911 TJRS** Disponível em: http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_acordaos.php?Numero_Processo=70065533911&code=7844&entrancia=2&id_comarca=700&nomecomarca=Tribunal%20de%20JustiE7a&orgao=TRIBUNAL%20DE%20JUSTI%C7A%20-%2018.%20CAMARA%20CIVEL. Acesso em 13 out. de 2016.

_____. **Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação 00663192420128260100TJSP.** Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=7591028&cdForo=0&vlCaptcha=fDTPz>. Acesso em 12 out. 2016.

_____. **Tribunal de Justiça da Paraíba.**

CANADÁ. **Quebec Civil Code.** Disponível em <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>. Acesso em 16 abr. 2017.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As convenções dos condomínios e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes.** 2012. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica, São Paulo.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas.**São Paulo: Saraiva. 2012.

HARRIS, Douglas C. **Anti-Social Behaviour, Expulsion from Condominium, and the Reconstruction of Ownership.**2016. Disponível em <http://digitalcommons.osgoode.yorku.ca/cgi/viewcontent.cgi?article=2841&context=ohlj>>. Acesso em 15 abr. 2017.

INGLATERRA. **Magna Charta Libertatum.** 1215. Disponível em: http://corvobranco.tripod.com/dwnl/magna_carta.pdf. Acesso em 17 fev. 2017.

INSTITUIÇÃO. **Dicionário Informal,** 20 jan. 2008. Disponível em <http://www.dicionarioinformal.com.br/institui%C3%A7%C3%A3o/>. Acesso em 18 out. 2016.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado.** São Paulo. Saraiva. 2013.

NASCIMENTO, Fábio Severiano do. **O condomínio edilício perante o Tribunal de Justiça da Paraíba.** In: XXIII ENIC/UEPB – XXIII ENCONTRO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEPB. Campina Grande: Universidade Estadual da Paraíba. 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** 18. ed. Atualizador: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PORTUGAL. **DECRETO-LEI Nº 47 344, de 25 de Novembro de 1966.** Disponível em: <https://www.igac.pt/documents/20178/358682/C%C3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>

REINO UNIDO. **Anti-social Behaviour, Crime and Policing Act of 2014.** Disponível em: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2014/12/section/80/enacted>. Acesso em 02 mar. 2017.

SANTOS, Aline Borba dos; NASCIMENTO, Fábio Santos do. **Transformações corridas ao longo da evolução da atividade agrícola: algumas considerações. Enciclopédia Biosfera.** Goiânia, vol.5, n.8, 2009. Disponível em: <http://www.conhecer.org.br/enciclop/2009B/transformacoes.pdf>. Acesso em 19 set. 2016.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil volume único.** São Paulo: Método. 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil.** São Paulo: Saraiva, 2012.